



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I, obszar zachodni w rejonie ulic: al. Kraśnicka, Nałęczowska i Wojciechowska

Granice obszaru objętego analizą oznaczono na rysunku nr 1 do niniejszej analizy.

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

mgr Anna Szymoniuk

KONSULTACJA:

mgr inż. Tadeusz Laskowski

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

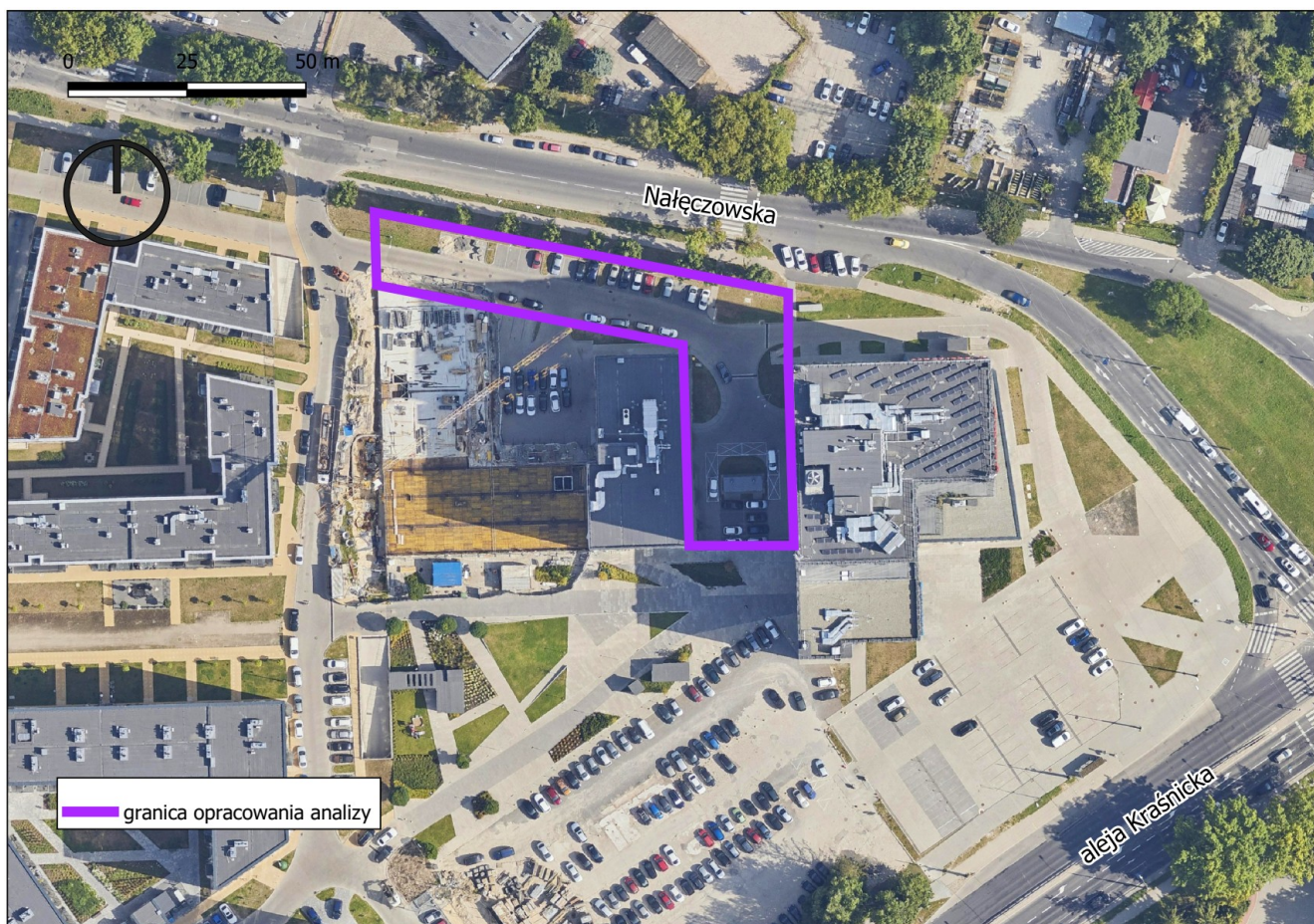
Lublin 2023

1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.).

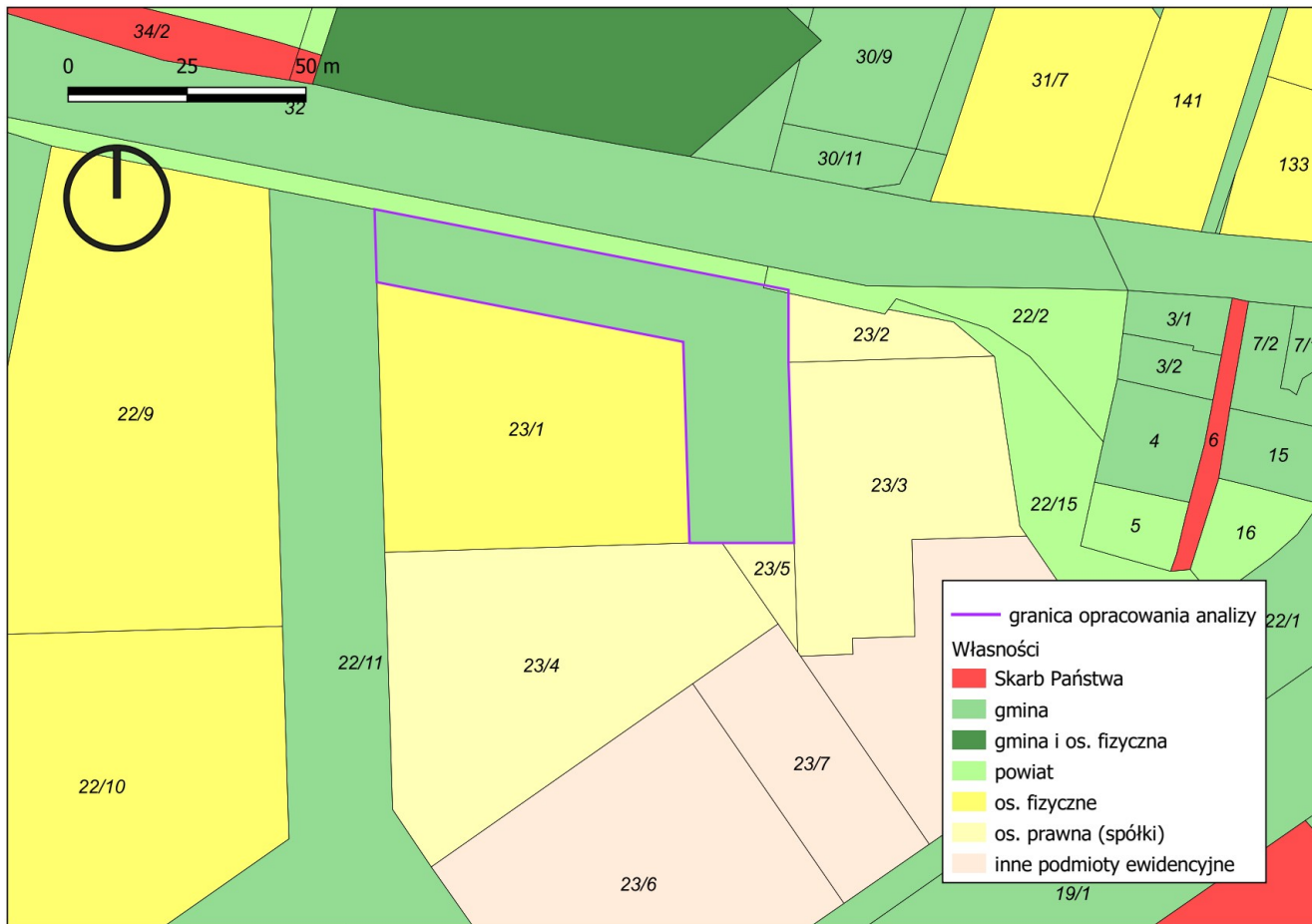
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin objęto część działek ew. nr 22/11 oraz nr 22/2 (obr. 33, ark. 11), jest to teren o powierzchni ok. 0,22 ha stanowiący dojazd do budynków zlokalizowanych przy ul. Nałęczowskiej. Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1.



Teren analizowany jest we władaniu gminy Lublin.

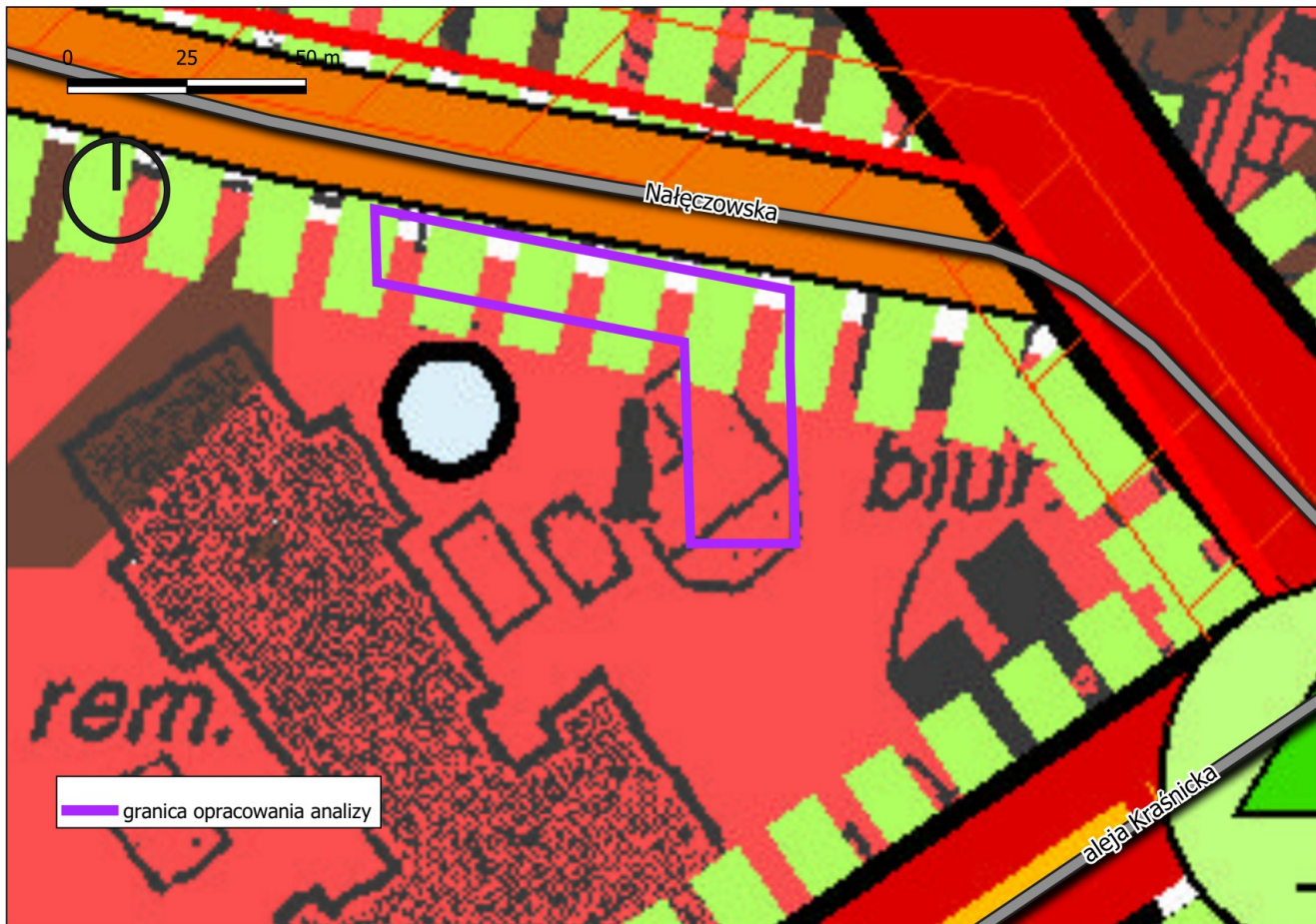
Struktura własności - rysunek nr 2.



Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na obszarze objętym niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny usługowe oraz aleje z najcenniejszym drzewostanem przy głównych alejach miejskich.

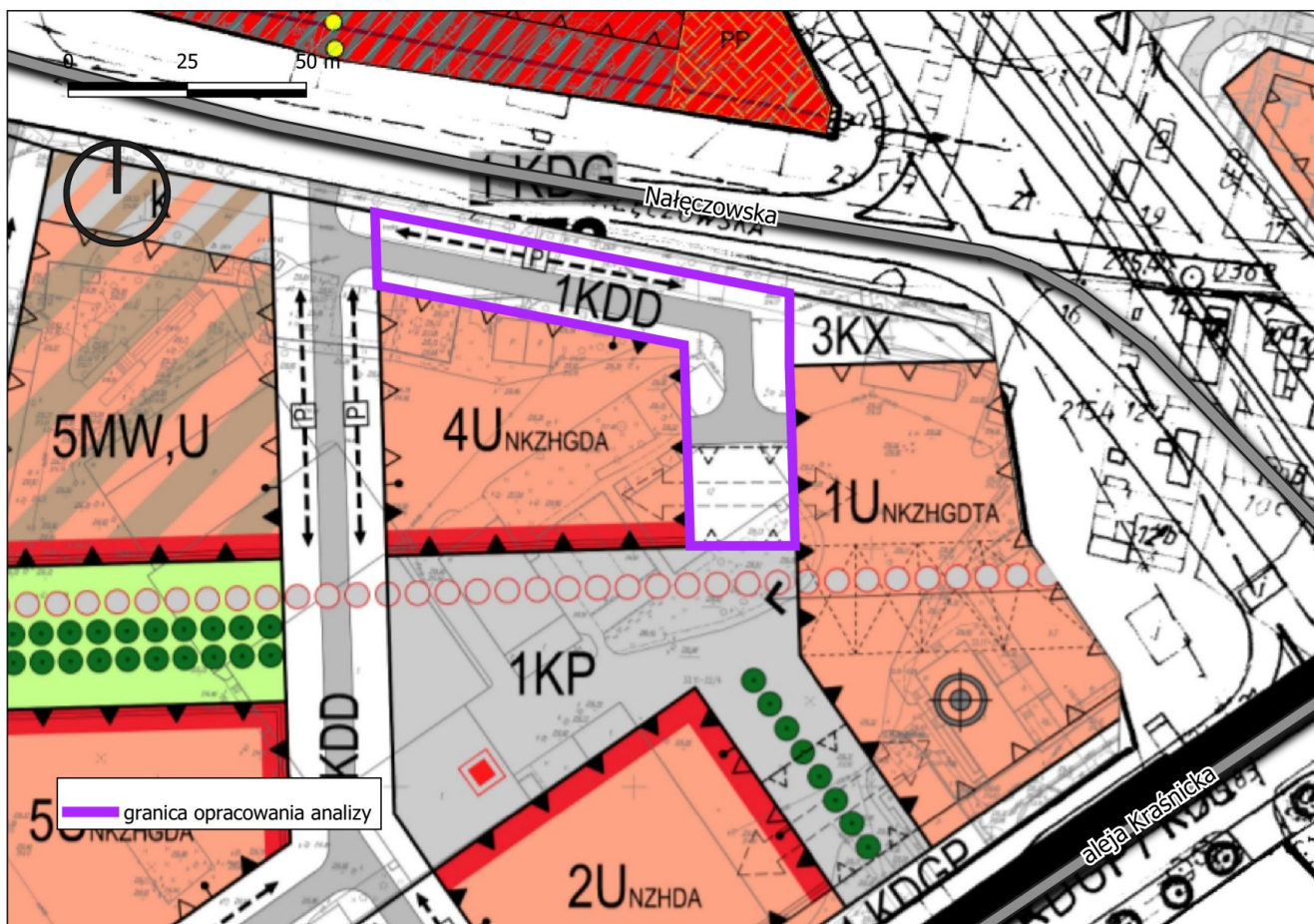
Wrys ze Studium - rysunek nr 3.



Obszar objęty analizą jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 811/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar zachodni w rejonie ulic: al. Kraśnicka, Nałęczowska i Wojciechowska.

W granicach obszaru analizowanego obowiązujący miejscowy plan przewiduje funkcje - tereny dróg publicznych dojazdowych. W części południowo – wschodniej dopuszcza się budowę łącznika kubaturowego (łączy tereny 1U i 4U) ponad kondygnacją parteru.

Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 4



3. WNIOSKI

W dniu 20 stycznia 2023 r. wniosek w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla części działek ewidencyjnej o numerach 22/11 oraz 22/2 (obr. 33 ark. 11) w dzielnicy Konstantynów złożył Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie. Złożono też wcześniej tj. dnia 6 października 2021 r. wniosek w sprawie dopuszczenia funkcji KDW w ramach 1KDD w planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 811/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin.

Potrzeba zmiany planu miejscowego argumentowana jest koniecznością dostosowania ustaleń planu do istniejącego stanu faktycznego i dostosowania zapisów planistycznych do aktualnie obowiązujących przepisów szczegółowych (drogowych).

Cytując wnioskodawcę: *„pomiędzy budynkami przy ul. Nałęczowskiej 14 i ul. Nałęczowskiej 16 zostały zlokalizowane obiekty i urządzenia niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, są to między innymi nadwieszenia (balkony) (...), stacja transformatorowa oraz liczne klimatyzatory, których lokalizacje nie zostały uzgodnione z tut. Zarządem. Ponadto pochylenie podłużne części drogi 1KDD przekracza dopuszczalne spadki określone w przepisach.”*

Co więcej wnioskodawca motywuje potrzebę zmiany obowiązującego planu, chęcią odkupienia drogi 1KDD od miasta przez podmiot kontrolujący budynki przy ul. Nałęczowskiej 14 i 16 i zagospodarowanie oraz utrzymanie jej w formie drogi wewnętrznej - KDW. Zarząd Dróg i Mostów nadmienia, że wykonanie zjazdu z al. Kraśnickiej było ważnym etapem w zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla omawianego obszaru oraz zwraca uwagę na obciążenie finansowe jakie stanowi utrzymanie ww. drogi dla gminy Lublin.

4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z art. 17 - 20 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.).

5. PODSUMOWANIE

Analizowany obszar zlokalizowany jest w zachodniej części miasta w usługowej części osiedla Konstantynów.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany m.p.z.p. uwarunkowane jest potrzebami dostosowania planu do stanu istniejącego, zmiany klasyfikacji drogi z drogi publicznej dojazdowej na drogę wewnętrzną.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów prawnych a głównie finansowych **jest zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego.**

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 5.

